

房地产信托融资的三种方式 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/70/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c44_70810.htm 信托业在我国现有的监管体系下，具有混业经营模式的特点，也就是说信托从资金来源上与其它金融机构没什么区别，但在资金的运用上环境更为宽松些，可以做贷款、拆借、投资，投资可以是实物投资，也可以是股票投资，可以进行交易。信托还有一大特点，就是信托财产的独立性，如果信托公司严格按照“一法两规”来办事的话，就再也不会出现“广国投事件”。信托表外财产与信托公司财产是不发生关系的，因此即使信托公司破产，投资人的信托财产也不会受影响，所以说信托财产的独立性是目前信托产品的最新司法解释。北国投帮助房产商拓宽融资渠道主要有三种方式，一是传统的贷款方式，这和传统商业银行贷款一样，如北京CBD土地开发整理项目，就是贷款的形式，北京经济适用房项目三环新城也是。二是以股权融资的方式，在这方面最早做的是重庆国投，他们做的第一个以股权融资信托，是持有开发商部分股权，开发商承诺两年后以溢价方式将股权回购，这也是阶段性股权融资的方式，这是信托能做而其它金融机构所不能做的事。这种融资形式十分符合央行121号文件的精神，因为央行文件有一个规定，开发商自有资金必须达到30%，而这30%必须是所有者权益，以前对30%的理解比较宽泛，只要你开发项目前期融来资金达到30%就可以开工，现在则必须开发商的所有者权益。一般来说开发商的所有者权益都非常小。一个项目公司的所有者权益无非是公积金加注册资本金，这很难达

到30%的要求。为了达到这一要求，许多开发商愿意通过增资扩股的方式来吸收资金，但这种方式最大的缺点是要求开发商让出很大一块利润。其实如果项目好，开发商能拿出一些股权与其它人分享利润，融资应不成问题。但问题的关键是一些资金实力较差却拿到好地的开发商心态是让我拿出一块成本可以但不能容忍别人分享利润。信托公司恰恰能满足开发商的这种要求，信托计划募集的资金进行股权融资有点类似于优先股的概念，信托资金只要在阶段时间内取得一个合理回报，并不要求与开发商分享最终利润的成果，这样既满足了充实开发商股本金的要求，开发商也没有丧失对项目的实际控制权，因为信托公司只是金融机构，无意介入房地产开发，这种信托方式许多开发商在了解了操作流程后认为是可以接受的。第三种是交易方式的信托产品，这是其它金融机构所不能做的，如我们现在正推出的法国欧尚天津第一店信托计划，这是中国房地产市场上第一个推出的类似房地产投资基金的项目。这个产品是通过发行信托投资计划，募集近1亿元资金，在天津中环地区投资一个综合性商业物业并与法国欧尚公司签下40年租约，我们通过信托资金将这一商铺买下来，每年的租金回报约1200万元，扣除税费和折旧，这一信托计划给投资人的回报能达到6%，信托公司收取一固定的管理费用，但这种产品最大的缺陷是流动性不好，现在即使是柜台交易也没有。如果将来能上市流通的话，这将是一个非常好的金融产品，我们考察美国市场，与我们这个信托产品相近的RITS产品，在美国金融市场的20年平均收益率要高于其它金融产品，所以我们对这一金融产品的前景非常看好，也希望能有更多的开发商关注这一信托产品。 100Test

下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com